# **UNIKAT FÜR FREIGEISTER – VILLAGE IM DRITTEN**



Objektnummer: 87631

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH



# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Hilde-Güden-Promenade 11

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1030 Wien
Baujahr: 2025

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:88,59 m²Zimmer:4

Zimmer: 4
Bäder: 2
WC: 1
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: B 13,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,60 Kaufpreis: 703.000,00 €

**Provisionsangabe:** 

Die Provision bezahlt der Abgeber.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Anna Gasienica-Fronek**

EHL Wohnen GmbH Prinz-Eugen-Straße 8-10 1040 Wien



H +4366 Gerne st Verfügur













EGENDE
E/M Elektro-/Medienvert
FBH-V Fußbodenheizungsv
PH Parapethohe (in cm)
RH Raumhohe
RAR Regenabfallrohr



### Top Nr. 21

Hilde-Güden-Promenade 11 Bauteil O1 | OG2, 1030 Wien

## Baufeld 14B



#### Lage im Gebäude



## OG2

Zimmeranzahl Raumhöhe Einlagerung Wohnfläche Loggia Balkon

ca. 2,60m 2,43 m<sup>2</sup> 88,59 m<sup>2</sup> 9,98 m<sup>2</sup> 6,95 m<sup>2</sup>

Kontakt









Maßstab in Meter

Die girtnerische Gestaltung ist nur symbolisch durgestellt. Änderungen vorbehalten. Die Mobilerung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Mobilerungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferunfangses und Vertragies. Die Raum- und Wohnungsgroßen, sowie Raumhohen sind ungelähre Werte und können sich noch gindern Bauubliche Toleramzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circu-Angaben und konnen sich noch ändern. Hausstechnik und Elektoeinrichtungen, abgehängte Decken sowie Poterin sind unr nach Eindoreimis dangestellt. Für die Anhertigung von Einbaumoben sind die Naturmaße zu nehmen Anderungen wahrend der bauasstührund – indoke Behordenanläsien, but unterschnischer und konstruktiver Maßnahmen – vorbehalten Planstand. 14.10.2025.





# **Objektbeschreibung**

Mit dem VILLAGE IM DRITTEN entsteht in Wien ein neues, lebendiges Stadtquartier mit rund 2.000 Wohnungen, dazu Büro- und Gewerbeflächen, Nahversorgung sowie Kinderbetreuungs- und Bildunseinrichtungen, welches das moderne Wohnen mit viel Grün, Gemeinschaft und nachhaltiger Energieversorgung verbindet.

Das Baufeld 14B nimmt dabei eine besondere Rolle ein: Zwei Bauteile die sich zu einem Baukörper vereinen – sechs bzw. elf Geschosse hoch – fügen sich harmonisch in die Umgebung ein und eröffnen Platz für 109 Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern sowie zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Das Projekt spricht besonders Jene an, die zentrumsnah, urban und gleichzeitig naturnah wohnen möchten. Hier finden Familien, Paare, Singles wie auch ältere Generationen ein Zuhause, das den Wunsch nach Individualität mit dem Gefühl von Gemeinschaft verbindet.

#### ARCHITEKTUR MIT CHARAKTER

Von PLSA ZT Architekten geplant, entsteht am Baufeld 14B ein echtes "Kubaturwunder" für vielfältige Arbeits- und Lebensräume, im Verbund mit einer hohen Aufenthaltsqualität im Freien. Durch die schachbrettartige Ausbildung von Vor- und Rücksprüngen sowie sich geschoßweise wechselnden Fassadenansichten entstehen einzigartige Grundrisse, die je nach Wohnungsgröße gleich mehrere (Garten)-Loggien bzw. Balkone ermöglichen. Vorwiegend großzügige raumhohe Fensterfronten und begrünte Loggien bringen viel Licht ins Innere und lassen die Natur Teil des Wohnens werden.

Ein besonderes Highlight ist der offene Atriumbereich im Erdgeschoss, der als "Grüne Mitte" fungiert, die Architektur auflockert und Begegnungszonen schafft. Im 4. Obergeschoss verbindet ein begrünter Dachgarten die beiden Bauteile – ein Ort des Rückzugs ebenso wie des Austauschs. Pergolen und grüne Oasen verwandeln ihn in eine urbane Ruhezone mit hoher Aufenthaltsqualität.

### **DAS PROJEKT – Leben mit Vielfalt**

Die Einzigartigkeit des Projektes wird durch die architektonische Gestaltung hervorgehoben, Großteils mit Sichtbetondecken und durch die Vor- bzw. Rücksprünge entstehen Sichtverbindungen die den Wohnungen eine außergewöhnliche Großzügigkeit und ein loftartiges Ambiente verleihen. Ergänzt wird das Angebot im Haus mit einem 2-geschoßigen Boulderraum und einem Multifunktionsraum mit großer Terrasse, zwei Gewerbeflächen sowie einer Tiefgarage. Die Wohnungen sind in Größen von 43 bis 131 m² geplant und bieten flexible Grundrisse für unterschiedlichste Bedürfnisse – vom kompakten Zwei-Zimmer-Apartment bis hin zur großzügigen Fünf-Zimmer-Familienwohnung. Damit entsteht ein vielseitiges Angebot für gemeinsames Erleben – generationenübergreifend und individuell nutzbar.



- 109 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 58 Tiefgaragenplätze
- 2 5 Zimmerwohnungen
- Fußbodenheizung
- Kinderspielbereich mit 2-geschoßigen Boulderraum (Kletterhalle)
- Großer Multifunktionsraum mit Küche, Werkbank und vorgelagerter Terrasse
- Weitläufige Parkanlage direkt vor der Türe
- Kinderwagenabstellräume
- Besonders großzügiger Fahrradabstellraum mit direkter Zufahrt

### **DIE AUSSTATTUNG – Wohnen mit Stil und Komfort**

Die Wohnungen überzeugen mit einer **gehobenen Ausstattung** und vielen liebevollen Details, die den Alltag erleichtern und gleichzeitig das Wohngefühl steigern:

- Raumhohe und flächenbündige Holz-Alu-Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Außenliegender Sonnenschutz mit Markisoletten, Kassettenmarkisen, Screens oder textilen Vorhängen (je bauphysikalischer Vorgabe)
- Weitzer- Parkettboden
- Ausgewählte Feinsteinzeugfliesen und Sanitärausstattung von Villeroy&Boch



sowie Grohe Armaturen

- Flächenbündige Innentüren bzw. teilweise raumhohe Innentüren bei den Loggien
- Alle Wohnungen mit Freiflächen, teils mit mehreren Loggien bzw. selbst bepflanzbare Gartenloggien in großen Wohnungen als private Rückzugsräume
- Fußbodenheizung samt Kühlung durch Anergienetzversorgung
- Innovative Lüftungssysteme kontrollierte Wohnraumlüftung
- Attraktive Außenräume mit großzügigen Abständen zu Nachbargebäuden

Jede Wohnung ist so gestaltet, dass sie **Lebensqualität und Komfort** vereint – perfekt für Menschen, die ihr Zuhause als Ort der Ruhe und Inspiration schätzen.

### Nachhaltigkeit – für eine bewusste Zukunft

Das Energiekonzept von VILLAGE IM DRITTEN ist zukunftsweisend:

- Alle Baufleder sind mit einem Anergienetz verbunden
- Erdwärmesonden unter den Gebäuden
- Photovoltaikanlagen am Dach
- Klima:aktiv Silber-Zertifizierung

So entsteht ein Wohnraum, der nicht nur für heute, sondern auch für kommende Generationen gedacht ist. **Nachhaltigkeits-Pioniere und Eco-Tech-Affine** finden hier einen Lebensstil, der ökologisches Bewusstsein und modernen Komfort verbindet.



VILLAGE IM DRITTEN setzt in puncto Energieversorgung europaweit neue Maßstäbe. So viel Energie wie möglich soll vor Ort produziert und verwendet werden. Zum Einsatz kommen dabei 500 Erdwärmesonden mit 150 Tiefe, mehrere großflächige Dach-PV-Anlagen mit über einem Megawatt installierter Leistung, Wärmepumpen und ein Anschluss an die Fernwärme. Bis zu 80 Prozent der Heizenergie im VILLAGE IM DRITTEN werden aus lokalen Quellen gewonnen.

Nähere Informationen auf: https://villageimdritten.at/wohnungsfinder/wohnungsfinder-baufeld-14b/

#### Provisionsfrei für den Käufer

Fertigstellung: 2. Quartal 2027

Dieses Projekt wird von ARE Austrian Real Estate entwickelt und realisiert. ARE ist eine der größten Immobilieneigentümerinnen in Österreich. Das Portfolio umfasst 590 Büro-, Wohn-, und Gewerbeliegenschaften mit rund 1,9 Millionen Quadratmetern vermietbarer Fläche. Der Verkehrswert des Bestandes beträgt rund 4,9 Milliarden Euro. Die Entwicklung attraktiver Stadteile mit durchdachter Infrastruktur zählt zu den Kernkompetenzen der ARE.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <175m Apotheke <400m Klinik <450m Krankenhaus <800m

#### Kinder & Schulen

Schule <300m Kindergarten <475m Universität <325m Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m Bäckerei <475m



Einkaufszentrum <125m

## Sonstige

Geldautomat <100m Bank <100m Post <100m Polizei <925m

### Verkehr

Bus <100m U-Bahn <975m Straßenbahn <200m Bahnhof <75m Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

